

**HIRIGINTZA FITXA. - 17 HA. ZABALTXO**  
ITZIAR ALDEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hirigintzako esku-hartze alderdi honek hartzen duen eremuan, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 34 Zona (Zabaltxo) eta 30 Zonaren zati bat sartzen dira, muga berriekin.

Azalera: 25.367 m<sup>2</sup>

**1.2. HIRI EGITURA.**

Lurzoru hiritar finkatua, 17.1 GU gauzatze unitatea izan ezik.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, alderdi honek hartzen duen esparruak osatzen zuen Itziarko herrigune historikoa eta hegoaldeko garapena.

**1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.**

Hirigintzako esku-hartze alderdi honi buruz ez da erredaktatu ez Plan Berezirik, ez Xehetasunezko Azterketarik. Soilik, Hiritartze Proiektu bat eta Salegi jatetxean ezkontzetarako pabilioi bat egin dira. Behin-behineko lizentzia izan zen, badaezpada emana.

**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Hiritarra.

2.2. KALIFIKAZIO OROKORRA : Dentsitate txiki/ertaineko egoitza-gunea (11. artikulua: A.3).

**3. ALDERDIEN MUGAKETA.**

Hiri Antolaketako Arau hauen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze esparruak alderdi hiritar bakar bat osatzen du,

17 HA. "Zabaltxo"; eta horretan, gauzatze unitate bakarra mugatu da: 17.1 GU.

**4. HIRIGINTZA IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

Itziarko hegoaldean, industrialdeko mendi-hegalen aldera, dentsitate ertaineko egoitza-gunea eratzea, herriguneari egitura emanaz eta Itziarko herriguneari txertatuz.

Oraingo eraikuntza finkatzea eta hazkunde berriak oraingo egiturara egokitzea, baita Salegi jatetxea ere.

Espazio libreak lortzea eta birkalifikatzea.

Bai iparraldetik bai hegoaldeetik alderdi honetara datorren trafikoa eta sarbideak erregulatzea, "pintza" moduan.

Herriko Plazaren ondoko aparkalekuak erabilera eta jabari publikokoak izan daitezen lortzea, 17.1 GU unitatearen kudeaketaz baliatuz.

**5. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.****5.1. 17.1 GU UNITATEKO PROBETXAMENDUA**

5.1.1. Esparruaren azalera..... 10.416 m<sup>2</sup>

5.1.2. Gehieneko probetxamenduari buruzko baldintzak. 55 etx/ha.

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA m2	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Sotoko solairua	Garajea/trastelekuak (1)	1.600	1,42	2.272
Beheko solairua	Etxebizitza (2)	1.120	1	1.120
Goiko solairuak	Etxebizitza	3.200	1	3.200
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	1.400	1	1.400
Solairu estalgarri osoa		7.320		7.992
Azalera konputagarria,				9.512
Batez besteko probetxamendua m2 /m2				0,84
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				57 (3)
Babespeko etxebizitza, % 20				12 (4)

(1) Aukerakoa, sestra azpian erantsitako solairu oro garajerako erabili daiteke.

(2) Beheko solairuan, 400 m2 gizarte lokala egiteko lagako dira.

(3) Eskaintzaren malgutasunaren arabera, hala nola familiaren tamainaren murrizketaren eta etxebizitzaren tipologiaren arabera, % 10eko gorabehera onar daiteke.

(4) Adierazitako babes ofizialeko etxebizitzaren kopurua gehienekotzat hartu behar da; eta, edonola ere, kopurua Itziarko benetako premietara egokitu beharko da.

5.1.3. Lagapena eta hainbanaketa ..... Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira, ekipamendu epedunak hartzen duen azalera eraikia bezalaxe.

5.1.4. Berriazko hiritartze baldintzak: Etorkizunean eraikiko den "mendebaldeko saihesbidea" eta Lasturrerako bide zaharra lotuko dituen bide berria egitea, aldi berean trafiko desberdina ahalbidetuz.

5.1.5. Eraikuntza baldintzak.

Tipologia: Alde Zaharrari dagokiona, teiltategalen altuera eta lerrokadurak aldatuz.

5.1.5.1. Egoitza-gunea

Lerrokadurak..... HEPBren arabera.

Teiltategalaren altuera.....HEPBren arabera: 14 metro gehienez.

Profilak..... S + BS + 2 + EP, hirigintza fitxaren arabera.

5.1.6. Hirigintza erregimena.

Dagokion HEPBren arabera.

Honako parametroak ezarri dira, orientabide gisa:

Kalifikazio xehekatua

Azalerak, gutxi gorabehera

	m2
Bideak eta aparkalekuak	4.581
Espaloiak eta oinezkoen pasealekuak	1.024
Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak Berdegunea	3.350
Ekipamendua	400

5.1.7. Hirigintza kudeaketa.....HEPB  
Lurzatiketa proiektua.  
Hiritartze jarduketako programa.  
Hiritartze proiektua

#### 5.1.8. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

- Antolamenduaren barnealdea egituratzea eta esparru hau ondoko eremu hiritarrekin (Galtzada kalea eta Lasturrerako bide zaharra) lotzea.
- Salegiko aparkaleku pribatuak jabari publikokoak izan daitezen lortzea.
- Gutxieneko aparkaleku hornidura bermatzea: etxebizitza bakoitzeko 1 aparkaleku lur gainean, eta 2 aparkaleku sotoan.
- Alderdi honetan burutu daitekeen jarduketa bakarra egoitza erabilerako garapenei Alde Zaharraren tratamendua ematea (lerrokadurak, teilategalak,...) dela onartzea.
- Eraikinaren beheko solairuan, ekipamendu sozio-kulturalerako 400 m2 lagatzea (200 m2 bloke bakoitzean).
- Lurpeko zaborrontziak ipintzea.